INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, as partes:

HESA 35 – INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.607.751/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, 1374, 15º andar – Cerqueira César inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA.**

Resolvem entre si firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS, o que fazem na forma das cláusulas a seguir dispostas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titutal ("Créditos Imobiliários"), devidamente representados por Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI"). Os Créditos Imobiliários são individualmente garantidos por alienação fiduciária, e encontram-se melhor descritos e caracterizados no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito fica fazendo parte integrante deste instrumento.

1.1.1. As Partes concordam expressamente que a presente cessão não representa e nem representará, em nenhuma hipótese, assunção pela **CESSIONÁRIA** da posição contratual da

CEDENTE nos Contratos, estando limitada aos Créditos Imobiliários e aos direitos deles decorrentes, inclusive as garantias, permanecendo a **CEDENTE** responsável por todas as obrigações assumidas nos Contratos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. Em razão deste Instrumento a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos firmados entre a **CEDENTE** e os devedores dos Créditos Imobiliários ali identificados (respectivamente "Contratos" e "Devedores"), que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço abaixo estabelecido, a ser pago conforme cláusulas 2.3 e 2.3.1 abaixo.

2.2. O somatório dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 912.392,09** (Novecentos e doze mil, trezentos e noventa e dois reais e nove centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/10/2014, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionados no Anexo I.

2.3. O valor da cessão em 30/09/2014 é de **R$ 924.628,12** (Novecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e doze centavos), ("Preço da Cessão").

2.3.1. O pagamento do Preço da Cessão ocorrerá em 30/09/2014, será realizado mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, em conta corrente de sua titularidade, a ser expressamente indicada pela **CEDENTE**.

2.3.2. Considerando que a **CEDENTE** emitiu as CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão na forma escritural, que se encontram custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A e registradas na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 95 (noventa e cinco) dias da assinatura da cessão sendo que as CEDENTE autorizam expressamente que a **CESSIONÁRIA** transfira as CCIs para sua posição perante a CETIP.

2.4. A **CEDENTE** é responsável pela correta constituição, existência, validade e

exeqüibilidade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à **CESSIONÁRIA**.

2.5. Os Créditos Imobiliários passam a pertencer à **CESSIONÁRIA** a partir desta data, ficando esta investida desde logo no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações que vencerem a partir do mês de Outubro de 2014, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente do registro desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis.

2.6. Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até o vencimento das parcelas vincendas no dia 30/09/2014, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos à **CEDENTE.**

2.6.1. A **CEDENTE** desde logo se obriga a repassar para a **CESSIONÁRIA** eventuais Créditos que venha a receber diretamente dos Devedores referentes aos Créditos objeto desta cessão, no prazo de até 02 (dois) dias a contar do recebimento dos valores.

2.6.2. A arrecadação e transferência de que trata o item 2.6.1 supra será realizada mediante TED dos valores para a conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, a ser indicada por ela.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

3.1. A **CEDENTE** declara que:

a) conhece os padrões de constituição de Créditos Imobiliários estabelecidos pela **CESSIONÁRIA**, constantes do Anexo III (Padrão de Elegibilidade dos Créditos) que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
b) todos os Créditos Imobiliários atendem ao Padrão de Elegibilidade dos Créditos;
c) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I;

d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

3.2. Declara-se ciente a **CESSIONÁRIA** de que as CCI, emitidas com garantia real, somente poderão ser negociadas após:

i) o registro dos Contratos e suas garantias nas matrículas dos respectivos imóveis;

ii) averbação de cada uma das CCI representativas dos Créditos nas matrículas dos respectivos imóveis;

iii) custódia na Instituição Custodiante; e

iv) o registro escritural das CCI na CETIP.

CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO DAS CCIS NAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS

4.1. Todas as despesas verificadas com registro, custódia e averbação das CCI ou registro dos Contratos correrão por conta exclusiva da **CEDENTE.**

4.2. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento junto à matrícula dos imóveis cujos Créditos Imobiliários estão sendo cedidos, sendo certo que o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CEDENTE.**

4.3. Obrigam-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses:

a) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários até a data de assinatura deste contrato;

c) se houver qualquer demanda por parte dos devedores no que se refere à originação dos Créditos Imobiliários cedidos, seja no âmbito judicial ou extrajudicial.

d) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da assinatura deste instrumento, ou no caso desta documentação apresentar algo que impeça a realização da cessão dos créditos;

4.3.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 4.3., obriga-se a **CEDENTE** a recomprarem os Créditos Imobiliários pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no valor Preço da Cessão firmada entre a **CEDENTE e a CESSIONÁRIA**, na data da liquidação, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento relacionado ao Crédito Imobiliário objeto da recompra que tenha recebido.

4.3.2. A Recompra dos Créditos Imobiliários gera a obrigação da **CEDENTE** de assumir toda e qualquer demanda judicial que a **CESSIONÁRIA** esteja respondendo relacionada aos Créditos Imobiliários, comprometendo-se a buscar a substituição do pólo da ação com a exclusão da **CESSIONÁRIA** da demanda, sendo certo que, na impossibilidade desta substituição e caso a **CEDENTE** não cumpra com a obrigação aqui prevista, caberá exclusivamente à **CEDENTE** a responsabilização pelas demandas relacionadas aos Créditos Imobiliários, inclusive àquelas que a **CESSIONÁRIA** ainda não tiver sido citada à época da Recompra, arcando com eventuais condenações, despesas e custas processuais, além dos honorários dos advogados contratados pela **CESSIONÁRIA** para se defender dessas demandas.

4.3.3. Em caso de não substituição do pólo passivo conforme determinado na cláusula anterior seja por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em qualquer situação que implique na manutenção da **CESSIONÁRIA** no pólo passivo da ação, a **CEDENTE** se obriga a arcar com todos os custos da **CESSIONÁRIA** em relação à sua defesa nos autos, ou seja, com

honorários advocatícios, custas e despesas processuais, além de arcar com eventual condenação que a **CESSIONÁRIA** possa vir a sofrer nas demandas.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga-se a **CEDENTE** a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive, mas não se limitando, perante os Devedores dos Créditos e terceiros, os quais deverão ser comunicados pela **CEDENTE** e às suas expensas da presente cessão, na forma do artigo 290 do Código Civil, nos termos do Anexo IV, no prazo de 10 (dez) dias a contar desta data, mediante carta registrada com Aviso de Recebimento ("AR"), cabendo à **CEDENTE** o armazenamento dos ARs para fins de comprovação de envio para das notificações perante a **CESSIONÁRIA** na qualidade de fiel depositária.

5.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

5.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da presente cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e o direito da parte inocente pleitear perdas e danos e eventuais lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

5.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada, não constituirão novação, nem prejudicarão o posterior exercício de tais direitos, a qualquer tempo.

5.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**.

5.6. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento.

E assim por estarem às partes justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de Setembro de 2014.

HESA 35 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Henrique Borenstein
RG 2.103.622 - CPF 107.102.488-49

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
Superintendente

George Verras
Diretor

Testemunhas:

Nome: Anderson Ferrão
RG 22.835.476-6 - CPF 143.708.028-65
CPF nº:

Alexandra M Catoira

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG: 44.074.192-0
CPF nº: CPF: 362.321.978-95

29 TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES
Rua Bras Cubas, 150 - Fone: 011-4799-7835
CONHEÇO P. SEMELHANCA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:////////////
ANDERSON SOUZA FERRAO E (1)HENRIQUE BORENSTEIN////////////////
DAS CRUZES, 29/09/2014 . Em test. da verdade
SERE GONÇALVES CAMACHO COSTA - ESCREVENTE
Cartimbo/63506
Lo(s): 125329-AA0597
Valido somente com o selo de

0597AA125320

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM COOBRIGAÇÃO

Nº da Unid.	Nome Empreendimento	Nome Cliente	CPF Cliente	Valor Presente	Valor de Cessão
305	OFFICES JOINVILLE	LUCIO ANTONIO RIBEIRO	59235349672	144.097,29	145.631,82
909	OFFICES JOINVILLE	OSNILDO JOSE MACEDO	30452163900	147.974,39	149.948,37
1109	OFFICES JOINVILLE	JOSUE DE ARRAZÃO	46143041920	162.512,34	164.777,76
1110	OFFICES JOINVILLE	JOSUE DE ARRAZÃO	46143041920	162.512,34	164.777,76
1505	OFFICES JOINVILLE	CLAUDIO JOSE SIMOES RIBEIRO	49996010015	155.827,49	157.976,30
1506	OFFICES JOINVILLE	CLAUDIO JOSE SIMOES RIBEIRO	49996010015	139.468,24	141.316,13
			TOTAL	912.392,09	924.628,12

ANEXO II

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Compra e Venda e aditivos;
Ficha Financeira dos compradores atualizada;
Cópia do CPF e RG dos compradores;
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência;
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver.

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade;
Laudo de Avaliação – validade 6 (seis) meses;
Matrícula individualizada atualizada do imóvel;
Comprovação de ausência de débitos condominiais e de IPTU.

Da CEDENTE:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações;
Cópia autenticada da procuração, se houver;
CND do INSS;
Certidão Negativa de Tributos Federais;
CRF do FGTS;
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos);
Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos);

Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas;
Certidão da Dívida Ativa da União;
Certidão de Tributos Imobiliários.

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 (sessenta) dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé apontando o objeto da causa, valor econômico envolvido e atual andamento da ação.

ANEXO III

PADRÃO DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

• Os Créditos Imobiliários deverão estar representados na forma de CCIs, que deverão estar averbadas nas matrículas dos Imóveis;

• Para os créditos que sofrerão atualização pelo IGP-M ou TR, em periodicidade mensal, e calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price ou SAC.;

• O prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 meses e inferior a 360 meses;

• Os devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA quando da contratação do financiamento;

• na data da cessão o LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que 80%;

• na data da cessão todas as parcelas do financiamento vencidas deverão estar adimplidas;

• Será permitido no máximo 1 parcela paga em atraso entre 31 a 60 dias do vencimento;

• Será permitido no máximo 2 parcelas pagas em atraso até 30 dias.

ANEXO IV – MODELO DE NOTIFICAÇAO AOS DEVEDORES

Ao Sr.
(DEVEDOR)
Endereço
Bairro - CEP
São Paulo - SP

Ref.: Cessão de recebíveis da unidade _____ (dados do imóvel) _____.

Prezado cliente,

A **XXXXXXXX** ("XXXXXXXXX"), na qualidade de detentora das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas com lastro no Crédito Imobiliário originado no Contrato firmado entre V. Sa(s) e XXXXXXXXXX, em XX/XX/XXXX ("Contrato Lastro"), referente à compra da unidade (dados do imóvel) ("Imóvel"), serve-se do presente para, na forma do artigo 290 do Código Civil, **NOTIFICAR** V. Sa(s) que em XX de XX de XXXX, a XXXXXXXX firmou com a XXXXXXXXXXX ("XXXXXXX") a cessão de parte de sua carteira de crédito imobiliário ("Cessão de Créditos"), estando os créditos imobiliários referentes à sua unidade incluídos nesta operação.

A cessão de créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos créditos imobiliários do Contrato Lastro para a XXXXXXXX.

A cessão não acarreta ônus de qualquer natureza a V. Sa(s)., mantendo-se inalteradas as condições do Contrato.

Dessa forma, servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ**-LO que o saldo devedor de seu financiamento e as prestações futuras oriundas do contrato firmado com V. Sa., foram cedidas à XXXXXXXX que será a única responsável pela emissão de boletos e cobrança das

prestações mensais a partir de XX de XX de XXXX, devendo qualquer pagamento relativo a este contrato, a partir da data acima mencionada, ser efetuado à XXXXXX, que passará a emitir e enviar normalmente os respectivos boletos de cobrança

[Cumpre-se esclarecer, ainda, que a CEDENTE permanecerá como responsável pela emissão dos boletos e cobrança das parcelas do preço de aquisição do Imóvel até [•], data a partir da qual a cobrança e administração do crédito passarão a ser efetuada pela XXXXXX, sendo a XXXXXX a única pessoa apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referidas parcelas a partir de então.]

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos através do telefone (11) XXXX.

Atenciosamente,

XXXXXXXXXXXXX